

CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI
DI CUNEO, ALBA, MONDOVI' E SALUZZO

STUDIO N. 6 APPROVATO IL 18 SETTEMBRE 2003

PREAMBOLO

- tra i compiti degli organi del notariato vi è quello di porre in essere tutti gli strumenti per consentire ai notai di svolgere nel modo più agevole possibile i propri compiti istituzionali, anche al fine di assicurare uniformità di comportamento che non crei disorientamento tra i fruitori della funzione notarile;

- scopo degli studi è quello di dotare i notai di una serie di interpretazioni uniformi che, pur non essendo ovviamente vincolanti per il singolo notaio, costituiscano un punto di riferimento e orientamento;

- l'applicazione dei principi interpretativi è rimessa, in ogni caso, alla prudente valutazione di ciascun notaio sul quale grava la responsabilità della scelta per ogni singolo caso concreto.

CASO

C.D.U. e area condominiale (eccedente la superficie di mq. 5000)

MASSIMA

Pare ragionevole ritenere che, nel caso di quota millesimale di area condominiale eccedente 5.000 mq. determinata o oggettivamente determinanda in sede di regolamento condominiale, tale da ipotizzare una potenziale assegnazione divisionale di area inferiore ai 5.000 mq., il trasferimento pro quota di tale area unitamente alla porzione di edificio non richieda l'allegazione di certificato di destinazione urbanistica.

MOTIVAZIONE

Riferimenti normativi: Art. 30 co. II D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. edilizia)

La norma in questione, riproponendo il contenuto dell'art. 18 della L. 28.2.85 n. 47, esclude la necessità di allegazione di certificato di destinazione urbanistica relativamente alle aree legate da vincolo pertinenziale ad edifici censiti a catasto fabbricati, circoscrivendo peraltro entro limiti quantitativi (e quindi in modo civilisticamente improprio) tale pertinenzialità alle aree di superficie inferiore a metri quadrati 5.000 (cinquemila).

Quid iuris nel caso di area condominiale eccedente tale superficie?

Pacificamente l'assoggettamento di un'area al regime condominiale determina un utilizzo di fatto della stessa (giardino, aree di transito ecc.) ben più limitato rispetto a quello di una normale area, tale quindi da impedire un uso "deviante" del terreno a fini di lottizzazione abusiva.

Tale limitazione è ulteriormente evidenziata dalla situazione di comproprietà per quota condominiale.

A queste considerazioni si aggiunga che, in ogni caso se ben si ipotizzasse per assurdo lo scioglimento della comunione dell'area condominiale e la conseguente assegnazione al condomino di un'area inferiore per superficie a mq. 5.000 (cinquemila), in caso di alienazione dell'appartamento unitamente all'area pertinenziale sicuramente sarebbe esclusa la allegazione della certificazione urbanistica, pur potendo il singolo condomino beneficiare di un utilizzo di fatto dell'area assegnatagli ben più ampio rispetto a quello antecedente lo scioglimento della comunione.

Queste conclusioni sono avvalorate dalla considerazione che, nel quadro più generale dell'attuale normativa urbanistica determinante un totale asservimento all'edificio delle aree condominiali, le stesse più che "pertinenze" possano considerarsi "parti" del fabbricato a sensi dell'art. 1117 C.C. e come tali siano in tutto soggette alla normativa prevista per il trasferimento di costruzioni e non di terreni.

A complemento di queste brevi note si prospettano due ulteriori situazioni la cui soluzione non pare così pacifica:

A) - fabbricato composto da più unità immobiliari trasferito in blocco, con pertinente area condominiale eccedente la superficie di mq. 5.000;

B) - fabbricato non ancora censito a catasto fabbricati trasferito con pertinente area (di superficie eventualmente anche inferiore a mq. 5.000).

Per l'ipotesi sub A, pur tenendo presenti le considerazioni sopra svolte in ordine alla qualificazione dell'area come "parte" e non come "pertinenza" dell'edificio, il rischio di nullità dell'atto ex art. 30 citato, la sua non convalidabilità e la conseguente violazione dell'art. 28 della legge 16.2.1913 n. 89 (quali previste dall'art. 47 del T.U. sull'edilizia) inducono ad optare per una prudente allegazione del noto certificato.

Quanto all'ipotesi sub B, il riferimento normativo al censimento catastale del fabbricato è interpretato dalla giurisprudenza in modo non così letterale nel senso cioè di ritenere equiparabile al censimento la situazione di una costruzione che, ancorchè non censita a catasto fabbricati, per tipologia costruttiva, per ambito territoriale o per contenuto del provvedimento edilizio autorizzativo, non sia più suscettibile di formare oggetto di censimento a catasto terreni nè quanto all'edificio nè quanto all'area relativa.

Si riporta testualmente per facilità di indagine la massima di sent. App. Firenze dell'11.6.1993 (Riv. Not. 1993 pag. 658):

"E' esente dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica l'atto tra vivi con cui si trasferisce un capannone ad uso industriale insistente su un lotto di terreno di complessivi mq. 1550 di cui mq. 1037 circa coperti dal capannone realizzato nella struttura portante e nelle coperture in base a regolare concessione edilizia, dovendosi esso considerare censuariamente identificato anche a prescindere dall'esecuzione della formalità di accatastamento per non essere più il terreno oggetto di censimento al catasto terreni ed essendo provato che le residue aree scoperte, in considerazione della loro ridottissima profondità e della immediata contiguità all'edificio del quale possono considerarsi proiezione funzionale esterna, sono il presupposto funzionale delle operazioni di carico e scarico di materiali o di parcheggio automezzi e quindi sono pertinenti al capannone".

Ovviamente non sfuggirà al pratico notaio di provincia che sarà prudente anche in tale situazione (sub B) evitare la Curia e quindi allegare il fatidico C.D.U.

